

JYB/MM 101064704

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,
LE SIX NOVEMBRE**

**A ROMANS-SUR-ISERE (Drôme), 55 Avenue Gambetta, au siège de l'Office Notarial de Romans-sur-Isère, ci-après nommé,
Maître Jean-Yves BARNASSON, Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle «Jean-Yves BARNASSON, Aymar de GESTAS de L'ESPÉROUX, Nicolas GILLES et Viviane GINEYS-PAUL, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial», dont le siège est à ROMANS-SUR-ISERE,**

Avec la participation de Me de GESTAS de L'ESPÉROUX, notaire à ROMANS, assistant le bénéficiaire.

A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête de :

PROMETTANT

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCE ROMANS AGGLO**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Drôme, dont l'adresse est à ALIXAN (26300), Rue de la Gare Rovaltain, identifiée au SIREN sous le numéro 200068781.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **MODETIC**, Société à responsabilité limitée au capital de 24.000,00 €, dont le siège est à ROMANS-SUR-ISERE (26100), 49 avenue Gambetta, identifiée au SIREN sous le numéro 498845064 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS-SUR-ISERE.

QUOTITES ACQUISES

La Société dénommée **MODETIC** acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCE ROMANS AGGLO** est représentée à l'acte par Monsieur Jacques **BONNEMAYRE**, 8ème vice-président, nommé à

ladite fonction suivant délibération du Conseil Communautaire n° 2017-113 du 16 février 2017, et agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégué par Monsieur Nicolas **DARAGON**, Président, suivant arrêté numéro 2017 - A116 en date du 20 février 2017, visé par la Préfecture de la Drôme, le 21 février 2017.

Monsieur Nicolas **DARAGON** agissant lui-même en sa qualité de Président suivant d'une délibération du Conseil communautaire n° 2017 - 083 en date du 7 janvier 2017, visée par la Préfecture de la Drôme, le 12 janvier 2017.

Monsieur Nicolas **DARAGON** ayant été élu à ladite fonction suivant d'une délibération du Conseil communautaire n° 2017 - 001 en date du 7 janvier 2017, visée par la Préfecture de la Drôme, le 12 janvier 2017.

Monsieur Jacques **BONNEMAYRE** est spécialement habilité aux termes des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire n° 2016_132 en date du 12 octobre 2016, visée par la Préfecture de la Drôme, le 17 octobre 2016, et dont une ampliation demeure annexée aux présentes.

La délibération a été prise au vu de l'avis de France Domaine en date du 4 août 2016 dont une ampliation est demeurée annexée.

L'ensemble des délibérations et décisions a été publié sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Aucune opposition n'a été effectuée dans le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé.

- La Société dénommée **MODETIC** est représentée à l'acte par Monsieur Thomas **HURIEZ**, et Monsieur Grégoire **HURIEZ** co-gérants de la société, ayant tous pouvoirs en vertu des statuts et suivant délibération en date du 27 octobre 2017, dont une copie du procès-verbal demeure annexée.

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

OBJET DU CONTRAT **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

DESIGNATION

A ROMANS-SUR-ISERE (DRÔME) 26100 1 Boulevard Voltaire,
Un tènement immobilier à usage industriel en état de friche
Ledit tènement vendu en l'état.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BL	389	BD VOLTAIRE	00 ha 76 a 00 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

ABSENCE DE MEUBLES

Les parties déclarent que la présente convention ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement à usage industriel (friche)
Le BENEFICIAIRE déclare qu'il entend le destiner à un usage tel que strictement défini à l'appel à projet de février 2016 et au projet 1083 ci-annexés.

EFFET RELATIF

Ledit bien est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** suivant transfert de patrimoine de la Communauté d'Agglomération du Pays de Romans. L'acte de transfert sera régularisé préalablement aux présentes, aux frais du promettant.

Pour ordre, ledit bien appartenant à la Communauté d'Agglomération du Pays de Romans suivant Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Françoise BARNASSON notaire à ROMANS SUR ISERE le 23 janvier 2006, publié au service de la publicité foncière de VALENCE 1ER le 20 mars 2006, volume 2006P, numéro 3548.

MODALITES DE REALISATION

DELAI - REALISATION - CARENCE – EXECUTION FORCEE

- DELAI :

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 1er février 2019, à dix-huit heures.

De convention expresse, la vente, si elle se réalise, sera réitérée par le Ministère de Maître Aymar de GESTAS de L'ESPEROUX, notaire à ROMANS, avec la participation de Maître Jean-Yves BARNASSON, Notaire à Romans-sur-Isère (Drôme), 55 avenue Gambetta, choisis, d'un commun accord entre les parties.

- REALISATION :

La réalisation de la présente promesse aura lieu :

- soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais dans le délai ci-dessus.

- soit par la manifestation par le **BENEFICIAIRE** dans le même délai, de sa volonté de réaliser la vente, par exploit d'huissier ou simple lettre recommandée avec accusé de réception auprès du notaire chargé de la réalisation de la vente.

En cas de levée d'option par décision unilatérale du **BENEFICIAIRE**, la vente sera réitérée par acte authentique à la requête de la partie la plus diligente, au plus tard dans le délai de trente jours suivants la date fixée pour la réalisation de la présente promesse et accompagnée du versement par virement entre les mains du même notaire, d'une somme correspondant :

- . à la provision sur les frais d'acte de vente,
- . à l'apport personnel du **BENEFICIAIRE** pour le paiement du prix stipulé payable comptant, déduction faite de l'indemnité d'immobilisation qu'il aura versé en exécution des présentes.

S'il y a lieu, la levée d'option, pour être valable, devra obligatoirement être accompagnée d'une copie des offres de prêt(s) destinés à régler le surplus du prix de la vente stipulé payable comptant.

Si la vente n'était pas réalisée du fait du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE**, après avoir levé l'option dans les conditions ci-dessus stipulées, sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même Notaire afin de signer l'acte authentique de vente. Faute par le **PROMETTANT** de réitérer la vente par acte authentique, il sera dressé à la requête du **BENEFICIAIRE** un procès-verbal constatant le défaut ou le refus du **PROMETTANT** de procéder à ladite réitération. La somme versée par le **BENEFICIAIRE** lors de la levée d'option lui sera alors restituée par le notaire chargé de la réalisation de la vente.

Si la vente n'était pas réalisée du fait du **BENEFICIAIRE**, malgré une levée d'option valable dans les conditions et délai ci-dessus stipulés, la présente promesse sera purement et simplement caduque, indépendamment de l'indemnité d'immobilisation dont il est question ci-après.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

- CARENCE :

Au cas où la présente promesse de vente ne serait pas réalisée dans les conditions et délais ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

EXECUTION FORCEE

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le **BENEFICIAIRE** en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes ;

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les **BIENS** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux **BIENS**.

2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) Le **PROMETTANT** renonce au bénéfice de l'article 1142 du Code civil, lequel dispose : « Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur ». En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte

authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant de :

Prix de vente :

DEUX CENT CINQUANTE-TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS

Ci 253.300 €

Déduction faite de l'aide économique à l'investissement immobilier d'entreprise consentie en contrepartie de la création d'emplois (au nombre de 30) et de l'intérêt économique du projet :

SOIXANTE-QUINZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS

Ci 75.990 €

Soit la somme de :

CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE TROIS CENT DIX EUROS 177.310 €

Lequel prix sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Etant précisé qu'une convention financière sera annexée à l'acte réitérant les présentes s'agissant de l'aide économique ci-dessus énoncée.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

COÛT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	177310,00 EUR
Frais de la vente à la charge du bénéficiaire	19600,00 EUR
Frais de mise en place des garanties	mémoire
Prorata de taxe foncière (rôle 2017 ci-annexé)	mémoire
Travaux (estimation) et rachat tènement valantin	5103090,00 EUR
Ensemble	<u>5300000,00 EUR</u>
FINANCEMENT	
Fonds empruntés	3800000,00 EUR
Levée de fonds	<u>1500000,00 EUR</u>
Ensemble CINQ MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS (5.300.000,00 EUR)	<u><u>5300000,00 EUR</u></u>

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de DIX-SEPT MILLE SEPT CENT TRENTE EUROS (17 730,00 EUR) représentant dix pour cent (10%) du prix de vente.

D'un commun accord entre les parties, le BENEFICIAIRE ne verse aucune somme avant la réitération des présentes par acte authentique.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à le verser au **PROMETTANT** au plus tard dans le délai de huit jours de l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente, pour le cas où le **BENEFICIAIRE**, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait ou pour le cas où le défaut de réalisation des conditions suspensives serait lié à son fait.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes.

CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

Droit de préemption - de priorité - de préférence

La promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions légales ou conventionnelles, ne puisse être exercé sur le **BIEN** concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le **PROMETTANT** délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE**.

L'indemnité d'immobilisation (ou la caution le cas échéant) remise devra être restituée au **BENEFICIAIRE** dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de l'exercice du droit au domicile élu dans la déclaration.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet le notaire de transmettre la notification au titulaire du droit et d'en recevoir réponse.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

Urbanisme

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du **BENEFICIAIRE** de façon imprévisible pour lui.

Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le **PROMETTANT** produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

Obtention d'un permis de construire

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire **avant le 1er décembre 2018** pour la réalisation sur le **BIEN** objet de la présente convention de l'opération suivante :

Bâtiment ouvert au public + bureaux tel que figurant sur la base de l'appel à projet et de la réponse par le bénéficiaire ci-annexés.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire **et ce avant le 1^{er} juin 2018**, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Précision faite que le dossier de demande de permis de construire devra être validé par le promettant avant son dépôt, ce que le bénéficiaire s'engage expressément.

Au cas où le BENEFICIAIRE ne respecterait pas son engagement de déposer sa demande dans le délai susvisé, la présente promesse sera caduque purement et simplement sans indemnité de part ni d'autres.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses.

Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

I – En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **BENEFICIAIRE** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

II - Si le permis est accordé, ou tacitement, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

a - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques et non avenues sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

b - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Le bénéficiaire s'engage à fournir le phasage des futurs travaux sur le site objet des présentes au plus tard le 15 décembre 2017, et à engager les travaux au plus tard dans les 2 années de la signature de l'acte réitérant les présentes.

Obtention de prêts

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

- Que leur montant total soit d'un minimum de **TROIS MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (3.800.000,00 EUR)**.
- Que les taux fixes d'intérêts, hors assurance, soit au maximum **2 % l'an**
- Que la durée du prêt soit au maximum de **15 ans**
- Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le **BIEN** ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf le cas de garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérant de la société qui se rendrait acquéreur).

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts au plus tard le 1^{er} juin 2018, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT** par tout moyen de preuve écrite.

Au cas où le BENEFICIAIRE ne respecterait pas son engagement de déposer sa demande dans le délai susvisé, la présente promesse sera caduque purement et simplement sans indemnité de part ni d'autres.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts au plus tard le 1er décembre 2018.

Cette obtention devra être portée à la connaissance du PROMETTANT par le BENEFICIAIRE au plus tard dans les quinze (15) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le PROMETTANT aura la faculté de mettre le BENEFICIAIRE en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le BENEFICIAIRE ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et la présentes promesse sera donc caduque de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, et sans autre formalité.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,

- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

Obtention d'une levée de fonds

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** une levée de fonds par tous investisseurs d'un montant d'un million cinq cent mille euros (1.500.000 euros) au plus tard le **1^{er} mars 2019**, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT** par tout moyen de preuve écrite.

Au cas où le BENEFICIAIRE n'obtiendrait pas cette levée de fonds à cette date, la présente promesse sera caduque purement et simplement sans indemnité de part ni d'autres.

Cette obtention ou cette non-obtention devra être portée à la connaissance du PROMETTANT par le BENEFICIAIRE sans délai.

CONVENTIONS PARTICULIERES

A titre de convention expresse entre les parties, il est ici stipulé :

1. Travaux :

- Au cas où aucun travaux d'aménagement, tels que visés par le permis de construire ci-dessus, ne seraient réalisés dans les trois (3) années de l'obtention dudit permis, le promettant se réserve la faculté de racheter le tènement objet des présentes au prix d'achat moins 10 % au titre de dommage et intérêt.

Le bénéficiaire devra en informer le promettant par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce dernier bénéficiera d'un délai de deux (2) mois pour répondre.

L'absence de réponse dans le délai imparti équivaut à une renonciation à acquérir.

- Au cas où les travaux d'aménagement, tels que visés par le permis de construire ci-dessus, ne seraient réalisés que partiellement dans les trois (3) années de l'obtention dudit permis mais non achevés, de sorte qu'il n'y a pas d'ouverture du site, le promettant se réserve la faculté de racheter le tènement objet des présentes au prix d'achat moins 10 % au titre de dommage et intérêt :

. sans dédommagement des travaux effectués par le bénéficiaire

. déduction faite de tous les travaux de remise en état, travaux d'hygiène ou de mise en sécurité à faire par le promettant.

Le bénéficiaire devra en informer le promettant par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce dernier bénéficiera d'un délai de deux (2) mois pour répondre.

L'absence de réponse dans le délai imparti équivaut à une renonciation à acquérir.

- Au cas où les travaux d'aménagement, tels que visés par le permis de construire ci-dessus, seraient achevés et que le bénéficiaire souhaite revendre à un autre exploitant dans les trois (3) années de l'achèvement, le bénéficiaire s'engage à demander au promettant, l'agrément du nouvel acquéreur.

Le bénéficiaire devra en informer le promettant par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce dernier bénéficiera d'un délai de deux (2) mois pour répondre.

L'absence de réponse dans le délai imparti équivaut à l'acceptation du candidat acquéreur.

Création d'emplois :

Il est ici rappelé que le bénéficiaire s'engage à rembourser le promettant le montant de l'aide octroyée, soit la somme de 75.990 €, en cas de non création de 30 emplois dans les 3 années à compter de la date définie dans la convention.

Une convention financière précisant les conditions, les modalités de versement et de remboursement de l'aide versée sera conclue directement entre les parties au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Une copie de la convention sera annexée à l'acte authentique de vente.

Pacte de préférence au profit du promettant

Le **PROMETTANT** fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux **de tout ou partie du bien immobilier par le BENEFICIAIRE ou ses ayants droit**, ce que le BENEFICIAIRE accepte.

Ce pacte constitue une disposition dépendante sans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu.

Le droit de préférence est convenu dans le cas de la cession à titre onéreux du ou des seuls biens objet des présentes et également dans le cas de la cession d'un ensemble immobilier dans lequel le ou les biens immobiliers dont il s'agit se trouveraient inclus.

Si une vente amiable doit intervenir, le PROMETTANT aura un droit de préférence pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels le BENEFICIAIRE aura traité, et qui devront lui être communiqués par exploit d'Huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception, en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés.

La notification devra préciser formellement qu'il est adressé en exécution des stipulations de la présente vente, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

Dans la mesure où la vente entrerait dans le champ d'application l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la notification devra être accompagnée du projet de la vente afin de permettre la purge du délai de rétractation, la réception de l'exploit fera courir le délai de rétractation.

En toute hypothèse, la notification devra être accompagnée des divers documents prescrits par la réglementation en vigueur tels que notamment les diagnostics de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors **d'un délai de deux (2) mois** à compter de la remise de cette notification pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception, son acceptation. La renonciation au droit de préférence pourra s'effectuer par simple lettre ou par le silence durant le délai fixé ci-dessus.

Si une adjudication intervient, le PROMETTANT aura un droit de préférence pour se porter adjudicataire aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que le dernier enchérisseur. Il ne pourra exercer son droit qu'aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Pour lui permettre d'exercer son droit de préférence, le PROMETTANT devra être informé de l'adjudication par exploit d'Huissier au moins trente jours avant la date fixée pour celle-ci. A cet exploit qui devra réitérer les modalités de l'exercice du pacte de préférence devra être jointe la copie du cahier des charges.

Le droit de préférence ainsi conféré ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, mais restera librement transmissible aux ayants droit à titre gratuit du bénéficiaire.

La validité de ce pacte est illimitée.

En cas de violation du pacte, le bénéficiaire aura droit d'exiger, à titre de stipulation de pénalité, une somme égale au quart de la valeur du ou des biens objet du pacte au jour de la constatation de celle-ci. Si le tiers est de mauvaise foi, il aura droit également d'agir en nullité ou de demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Les parties requièrent le service de la publicité foncière de bien vouloir annoter le fichier de la présente clause au titre d'information des tiers.

Les parties sont informées que tout tiers bénéficie d'une action interrogatoire, aux termes des dispositions de l'article 1123 du Code civil, troisième et quatrième alinéas :

"Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat."

2. Maîtrise de l'ensemble du périmètre nécessaire à la réalisation de l'opération

La présente promesse est conclue sous la condition de :

- la régularisation au profit du bénéficiaire d'un bail emphytéotique par la Commune de ROMANS sur l'ancien tènement FELIX (BL 102, 103, 110, 111 et 556)
- la régularisation au profit du bénéficiaire de la vente par EPORA de l'ancien tènement VALANTIN (BL 96) au prix de cent soixante-douze mille huit cents euros (172 800,00 eur) TTC dont vingt-huit mille huit cents euros (28 800,00 eur) de TVA.

Ces actes devront être régularisés concomitamment à la réitération des présentes par acte authentique ; et les promesses y afférentes au plus tard le 1er juin 2018.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi, et de l'urbanisme.

CONSTITUTION

Il sera constitué au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente, une servitude de passage piéton partant du Nord ouest du tènement JOURDAN (BL 389) pour rejoindre le nord ouest de la parcelle BL 103 (futur parc).

Fonds dominant : Commune de ROMANS SUR ISERE (domaine public)

Fonds servant : la société MODETIC (bénéficiaire aux présentes) ou toutes personnes physiques ou morales s'y substituant.

RAPPEL

CONSTITUTION DE SERVITUDES DE NON AEDIFICANDI

Aux termes d'un acte sous condition suspensive reçu par Maître ROCHEGUDE, notaire à BOURG DE PEAGE le 28 mai 1975 publié au service de la publicité foncière de VALENCE 1^{er} le 20 juin 1975 volume 1280 numéro 25 et de l'acte contenant la réalisation de la condition suspensive reçu par Maître ROCHEGUDE, notaire à BOURG DE PEAGE le 4 juillet 1975 publié au service de la publicité foncière de VALENCE 1^{er} le 9 janvier 1976 volume 1410 numéro 91, il a été constitué une servitude de non aedificandi sur la parcelle cadastrée section BL numéro 103 (Avenue Adolphe Figuet n° 11 et Côte Garenne n° 16).

CONVENTION DE MITOYENNETE ENTRE LES IMMEUBLES CADASTRES BL 389 ET 388

Aux termes d'un traité d'apport déposé au rang des minutes de Maître FRANCPOURMOI Notaire à ROMANS le 21 février 1980 publié au service de la publicité foncière de VALENCE 1^{er} le 21 avril 1980 Volume 2620 n° 4, par la Société des CHAUSSURES SEDUCTA CHARLES JOURDAN et FILS à la Société SEDUCTA CHARLES JOURDAN INDUSTRIE de l'immeuble cadastré section BL n° 389 de 76 a 00 ca (ex BL 95).

il a été stipulé ce qui suit littéralement transcrit :

"Stipulation étant ici faite qu'il existe une convention de mitoyenneté créée entre les nouvelles parcelles BL 388 et 389.

"La parcelle BL 95 profitait de servitudes de non aedificandi sur le BL 103 (acte Me ROCHEGUDE du 28 mai 1975, sous condition suspensive publié le 20 juin 1975 Volume 1280 n° 25 et réalisation du 4 juillet 1975 publiée le 9 janvier 1976 Volume 1410 n° 21). Par suite de la division du BL 95, la parcelle bénéficiant de la servitude est la BL 389. "

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Le **BENEFICIAIRE** règlera le jour de la signature de l'acte authentique au **PROMETTANT**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Pour information un extrait du rôle 2017 demeure annexé (taxe foncière d'un montant de 38.970 € + frais de gestion)

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **PROMETTANT**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par le **BENEFICIAIRE**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

ASSURANCE

Le **BENEFICIAIRE** ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Absence d'opération de construction depuis dix ans

Le **PROMETTANT** déclare :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente.
- Qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **PROMETTANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Deux états établis par le Cabinet ALLIANCE SUD EXPERTISE sis à BOURG DE PEAGE (26300), Les Bayannins le 21 septembre 2015, accompagné de l'attestation de compétence, ont été remis dès avant les présentes au bénéficiaire, ce dont il reconnaît.

Les conclusions sont les suivantes :

- Concernant le bâtiment principal :

« Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :
Conduits (Façades bâtiment principal) mastic (Façades bâtiment principal) Conduits (Façades bâtiment principal) Plaques en fibres-ciment (Façades bâtiment principal) Plaques en fibres-ciment (C7) Plaques en fibres-ciment (C 10) Conduit (- C 11) Plaques en fibres-ciment (Toitures Bâtiment principal) Plaques en fibres-ciment (Toitures Bâtiment principal) Joints de bruleur (Cellule 15) Conduit (Cellule 17) Conduit (Cellule 23) Conduit (Cellule 25) Conduit (Cellule 27) Conduit (Cellule 29) Dalles plastiques (Cellule 36) Conduit (Cellule 41) Dalles plastiques (Cellule 52) Dalles plastiques (Cellule 57) Plaques planes fibro ciment (Cellule 57) Ragréege (Cellule 67) mastic fenêtre (Cellule 71) Conduit (Cellule 71) Plaques en fibres-ciment (Cellule 72 (toiture)) Elément complémentaire à la toiture (faitage) (Cellule 72 (toiture)) Conduit (Cellule 75) Colle de carrelage (Cellule 77) scellement de fenêtre (Cellule 78) Conduit (Cellule 77)

Dalles plastiques (Cellule 82) revêtement mural (Cellule 85) Dalles plastiques (Cellule 92) Dalles plastiques (Cellule 93) Dalles plastiques (Cellule 94) Dalles plastiques (Cellule 111) Dalles plastiques (Cellule 111) Dalles plastiques (Cellule 112) Dalles plastiques (Cellule 112 bis) Dalles plastiques (Cellule 112 ter) Dalles plastiques (Cellule 113) Dalles plastiques (Cellule 113) Dalles plastiques (Cellule 113) Dalles plastiques (Cellule 113) Dalles plastiques (Cellule 115) Dalles plastiques (Cellule 116) Dalles plastiques (Cellule 122) Dalles plastiques (Cellule 123) Dalles plastiques (Cellule 128) Conduit (Cellule 131) Colles moquette (Cellule 135) Dalles plastiques multicouches (Cellule 145) Dalles plastiques (Cellule 147) Plaques en fibres-ciment (ascenseur) Conduit (Façades bâtiment principal) Plaques en fibres-ciment (Façades bâtiment principal) faitage fibrociment (Façades bâtiment principal) mastic de verrière (Façades bâtiment principal)

- des matériaux et produits ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante : **Complexe asphalté (Façades bâtiment principal) Colles des carrelages (Cellule 1) Colles des plinthes (Cellule 1) Colles des faïences (Cellule 1) Colles des faïences (Cellule 2) Complexe asphalté (C1,2,3,4) Revêtements durs (ciment) (C 8) Mastic fenêtre (C9) Colles des faïences (Cellule 9) Mastic de fenêtre (C10) Calorifugeage (Toitures Bâtiment principal) complexe bitumineux (Toitures Bâtiment principal) Calorifugeage ballon (Toitures Bâtiment principal) Manchons (Toitures Bâtiment principal) Calorifugeage (Cellule 14) Calorifugeage (Cellule 14) Enduit mural (Cellule 20) Dalles plastiques (Cellule 22) Calorifugeage (déposé au sol) (Cellule 23) Ragréege (Cellule 23) Enduit mural (Cellule 23) Colle de faïence (Cellule 26) Colle et carrelage (Cellule 33) Colle de faïence (Cellule 33) Colle de faïence (Cellule 33) colle et carrelage (Cellule 35) Colle de faïence (Cellule 35) Colle de faïence (Cellule 39) Joints entre éléments (Cellule 39) Colle de faïence (Cellule 40) Colle de faïence (Cellule 40) Ragréege (Cellule 40) colle carrelage (Cellule 41) Colle de faïence (Cellule 41) Calorifugeage (Cellule 41) Enduit mural (Cellule 42) Colle de faïence (Cellule 44) Ragréege (Cellule 44) Mastic fenêtre (Cellule 44 Bis) Colle carrelage (Cellule 44 Bis) Colle de faïence (Cellule 44 bis) peinture murale (Cellule 44 bis) scellement de fenêtre (Cellule 44) Ragréege (Cellule 44) Colle et carrelage (Cellule 50) Colle de faïence (Cellule 50) Panneaux et plaques (Cellule 54) Panneaux et plaques (Cellule 56) Colle de faïence (Cellule 55) Mastic fenêtre (Cellule 55) revêtement mural (Cellule 57) Panneaux et plaques (Cellule 57) Plaques isolantes Toit (Cellule 5737) Ragréege (Cellule 58) enduit mural (Cellule 58) Mastic fenêtre (Cellule 58) Colle carrelage (Cellule 60) Colle de faïence (Cellule 60) Calorifugeage (Cellule 61) Ragréege (Cellule 61) Enduit mural (Cellule 61) Scellement de fenêtre (Cellule 61) Dalles plastiques (Cellule 62) Panneaux et plaques (Cellule 62) Panneaux et plaques (Cellule 63) Panneaux et plaques (Cellule 63) Mastic de rebouchage (Cellule 63) Colle de plinthes (Cellule 63) Ragréege (Cellule 64) revêtement mural (Cellule 64) Panneaux et plaques (Cellule 65) Ragréege carrelage (Cellule 66) revêtement mural (Cellule 66) Panneaux et plaques (Cellule 66) Panneaux et plaques (Cellule 67) Colle carrelage (Cellule 68) Colle de faïence (Cellule 70) Colle de carrelage (Cellule 70) Colle carrelage (Cellule 70) Colle de faïence (Cellule 70) Ragréege (Palier haut) Peinture murale (Palier Haut) Nez de marche (Palier Haut) Ragréege (Cellule 71) enduit peinture murale (Cellule 71) Joints de rebouchage (Cellule 71) Enduit peinture plafond (Cellule 71) Enduit mural (Cellule 72) mastic verrière (Cellule 72 (toiture)) Complexe asphalté (Cellule 72 (toiture)) Colle de faïence (Cellule 73) Colle de faïence (Cellule 73) Colle de plinthe (Façades bâtiment principal) colle de carrelage (Cellule 73) Ragréege (Cellule 74) Enduit mural (Cellule 74) Scellement fenêtre (Cellule 74) enduit de rebouchage (Cellule 74) Ragréege (Cellule 75) Enduit de rebouchage (Cellule 75) Enduit mural (Cellule 75) Colle de faïence (Cellule 77) Colle carrelage (Cellule 77) Colle de faïence (Cellule 77) Ragréege (Cellule 78) Nez de marche (Cellule 78) Dalles plastiques (Cellule 80) mastic de fenêtre (Cellule 80) Dalles plastiques (Cellule 81) Panneaux et plaques (Cellule 82) Scellement de fenêtre (Cellule 82) enduit mural (Cellule 82) Dalles plastiques (Cellule 83) Dalles plastiques (Cellule 84) Dalles plastiques (Cellule 85) Ragréege (Cellule 86) Matériaux cloisonnement**

(Cellule 86) Revêtement de sol (Cellule 87) Panneaux et plaques (Cellule 87) Panneaux et plaques (Cellule 87) revêtement de sol (Cellule 89) Plaques isolantes (internes et externes (Cellule 89) revêtement mural (Cellule 89) Ragréage (Cellule 90) revêtement mural (Cellule 90) Dalles plastiques (Cellule 91) Panneaux et plaques (Cellule 92) Dalles plastiques (Cellule 93) lattis plâtre (Cellule 94) Dalles moquettes multi-couches (Cellule 95) revêtement mural (Cellule 95) Scellement de fenêtre (Cellule 95) Colle de faïence (Cellule 96) Colle de plinthe (Cellule 96) Ragréage et carrelage (Cellule 96) Panneaux et plaques (Cellule 96) dalles plafond (Cellule 96) Colle de parements (Cellule 97) Colle de plinthe (Cellule 97) Carrelage et colle (Cellule 97) Revêtement mural , peinture (Cellule 97) Colle de plinthe (Cellule 99) Ragréage et carrelage (Cellule 99) Dalle plafond (Cellule 99) scellement de fenêtre (Cellule 99) Colle de faïence (Cellule 101) Ragréage et carrelage (Cellule 101) Colle de faïence (Cellule 101) isolant de gaine (B1Cellule 102) revêtement mural peinture (Cellule 109) déchets calcinés (Cellule 87-88) déchets calcinés (Cellule 107) déchets calcinés (Cellule 108) peinture de plafond (Cellule 109) peinture murale (Cellule 109) Lés en matériau plastique et/ou moquette avec sous-couche (Cellule 110) Panneaux et plaques (Cellule 110) Lés en matériau plastique et/ou moquette avec sous-couche (Cellule 110) Lés en matériau plastique et/ou moquette avec sous-couche (Cellule 110) Colle de faïence (Cellule 111) Panneaux et plaques (Cellule 111) Panneaux et plaques (Cellule 111) Colle de faïence (Cellule 112) Colle de faïence (Cellule 112 bis) Colle de faïence (Cellule 112 ter) Panneaux et plaques (Cellule 112 ter) scellement de fenêtre (Cellule 113) Calfeutrements (Cellule 113) peinture puits de lumière (Cellule 113) peinture murale (Cellule 113) Panneaux et plaques (Cellule 113) Lés en matériau plastique avec sous-couche (Cellule 114) Joint noir (Cellule 115) Chape béton (Cellule 117) Calorifugeage mousse (Cellule 117) Lés en matériau plastique (Cellule 117) Plaques filtrantes (Cellule 118) Chape matériau dur (Cellule 118) Lés en matériau plastique et/ou moquette avec sous-couche (Cellule 119) Dalles plastiques (Cellule 120) Panneaux et plaques (Cellule 120) Panneaux de cloisons (Cellule 120) Dalles plastiques et revêtement plastique (Cellule 121) Chape maigre (base ciment) (Cellule 124) Enduits à base de plâtre ou ciment ou autres, projetés, lissés ou talochés (Cellule 124) mastic de fenêtre (Cellule 124) scellement de fenêtre (Cellule 124) colle carrelage (Cellule 126) Colle de plinthe (Cellule 126) Colle de faïence (Cellule 126) Panneaux et plaques (Cellule 126) colle carrelage (Cellule 127) Colle de faïence (Cellule 127) Colle de plinthe (Cellule 127) Dalles plastiques (Cellule 129) colle carrelage (Cellule 129) scellement de fenêtre (Cellule 129) Enduits à base de plâtre ou ciment ou autres, projetés, lissés ou talochés (Cellule 129) Panneaux et plaques (Cellule 129) colle carrelage (Cellule 130) Colle de plinthe (Cellule 130) Panneaux et plaques (Cellule 130) Colle de faïence (Cellule 131) colle carrelage (Cellule 131) Nez de marche (Cellule 132) mastic (Cellule 132) Dalles moquettes (Cellule 134) lattis plâtre (Cellule 134) Enduits à base de plâtre ou ciment ou autres, projetés, lissés ou talochés (Cellule 135) colle carrelage (- Cellule 136) Joints de dilatation (Cellule 136) Colle parquet (Cellule 138) Enduits à base de plâtre ou ciment ou autres, projetés, lissés ou talochés (Cellule 138) Colle moquette (B1 - Cellule 138) Enduits à base de plâtre ou ciment ou autres, projetés, lissés ou talochés (Cellule 139) Peintures (intumescentes, bitumineuses, décoratives) (Cellule 139) Ragréage chape (Cellule 1340) Lés en matériau plastique et/ou moquette avec sous-couche (Cellule 146) colle carrelage (Cellule 146) Colle de plinthe (Cellule 146) Colle de faïence (Cellule 146) Frein (ascenseur) Complexe asphalté (toiture)

Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante : néant. »

- Concernant le bâtiment annexe :

« Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :
Conduit (Extérieurs et façades) Déchets fibro ciment au sol (Extérieurs et façades) Conduit (C148 bis) Dalles plastiques (C149) Dalles plastiques (C151) Dalles plastiques (C152) Conduit (C153, C159 bis, C159 ter) revêtement de sol avec sous-couche (C155) Dalles plastiques (C161) Conduit (C170) Conduit (Toiture Terrasse)

- des matériaux et produits ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante : **Joint noir en bord de toiture (Extérieurs et façades) Ragréage (C148) Nez de marche (C148) Enduits à base de plâtre revêtement mural (C148) Ragréage (C148 bis) colle carrelage (C150) Colle de faïence (C150) Colle de faïence (C150) Panneaux et plaques (C151) mastic de fenêtre (C152) scellement de fenêtre (C152) Calorifugeages (C152) Ragréage et peinture (C153) Panneaux de cloisons (C154) Panneaux et plaques**

(C155) Dalles moquettes avec entre-couche (C156) peinture murale (C156) mastic de fenêtre (C156) dalle de sol (Sur toute l'épaisseur) (C157) dalle de sol (Sur toute l'épaisseur) (C158) Panneaux et plaques (C158) Ragréage (C159) Dalles plastiques (sur toute l'épaisseur) (C159) Peintures (intumescentes,) (C160) Colles (C163) Ragréage et peinture (C165) Panneaux et plaques (C165) mastic de fenêtre (C165) scellement de fenêtre (C165) Ragréage (C167) Panneaux et plaques (C167) colle carrelage (C170) Colle de faïence (C170) colle faïence (C172) Nez de marche (C169) Bardeaux bitumé (Toiture Terrasse) Complexe asphalté (étanchéité terrasse) (Toiture Terrasse)

Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante : néant. »

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Termites

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le BIEN n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** n'entend pas se prévaloir à l'encontre du **PROMETTANT** de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;
- ne constitue pas une garantie contractuelle.

Par suite il dispense le **PROMETTANT** de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare :

- que l'immeuble est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur,
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation,

- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

Le **BENEFICIAIRE**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de cette installation et ne pas vouloir soumettre la vente à la condition suspensive de l'obtention d'un certificat de conformité de cette installation.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques approuvé aux termes de l'arrêté numéro 06-0451 de Monsieur le Préfet de la Drôme du 31 janvier 2006, modifié par l'Arrêté n° 2011102-0010 du 12 avril 2011 dont les effets sont les suivants : **Thermique et toxique**

Documents de référence :

PPRT COURBIS approuvé suivant arrêté préfectoral n° 2012334 - 0026 du 29 novembre 2012

PPRT BAULE approuvé suivant arrêté préfectoral n° 2013165 - 0017 du 14 juin 2013

Toutefois le bien objet des présentes est situé en dehors du périmètre à risque ainsi qu'il résulte de la cartographie demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3 - modéré.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
Une copie de ces consultations est annexée.

Protection de l'environnement

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Aux termes de l'acte reçu par Maître Françoise BARNASSON, notaire à ROMANS, le 23 janvier 2006, il a été stipulé ce qui suit :

« Le VENDEUR déclare : porter à la connaissance de l'acquéreur :

1/ du rapport APAVE daté de septembre 2003 concernant un audit de cession de site relatif à la pollution des sols.

2/ un rapport APAVE mars 2003 concernant le recensement des activités classées. Copies ci jointes.

Et déclarer que l'exploitation est en conformité de la réglementation. »

Suivant courrier de la Préfecture de la Drôme en date du 8 mars 2017, dont une copie demeure annexée, il est précisé :

« (...)

- le site a été autorisé pour un stockage de liquides inflammables (arrêté n° 2807 du 2 novembre 1961) ;

- Nous n'avons aucune trace d'une cessation de l'activité ;

- Nous n'avons aucune information sur une éventuelle pollution ;

- L'entreprise APAVE, agence de Vénissieux (Monsieur GIRIN) a consulté mes services en 2003 pour demander les documents administratifs relatifs à cette installation en vue de réaliser une étude.

(...)

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement, **à l'exception de celles pouvant exister sur les rapports cités.**
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

La vente à intervenir sera soumise aux droits d'enregistrement, le **BIEN** n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le tarif applicable sera celui de droit commun prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

PLUS-VALUES

Le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

FACULTE DE CESSION DE CONTRAT POUR LE BENEFICIAIRE

Il est convenu entre les parties que le BENEFICIAIRE aura la faculté de céder sa qualité de partie au contrat à un tiers, conformément aux dispositions des articles 1216 à 1216-3 du Code civil.

Cette cession devra être approuvée par le PROMETTANT.

Cette cession aura lieu, à titre gratuit, au plus tard avant la réalisation de la dernière des conditions suspensives auxquelles le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas renoncé, stipulées ci-dessous, au profit d'une société filiale de la société **BENEFICIAIRE** selon la définition des filiales au sens des articles L 233-1 à L 233-4 du Code de commerce.

En ce cas, le **BENEFICIAIRE CEDANT** demeurera garant personnel et solidaire de l'exécution de toutes les conditions de la vente et du présent contrat par le cessionnaire et notamment du paiement du prix de vente, de toutes pénalités éventuelles et des frais d'acte et de la fiscalité afférente à l'opération.

Cette cession de contrat ne pourra porter que sur la totalité en pleine propriété des biens et droits faisant l'objet de la promesse de vente.

Le **BENEFICIAIRE CEDANT** et son cessionnaire feront alors leur affaire de leurs rapports financiers, l'acompte versé par le **BENEFICIAIRE CEDANT** restant acquis au **PROMETTANT** et s'imputant sur les sommes dues par le cessionnaire.

Le **BENEFICIAIRE CEDANT** fera son affaire personnelle, avec son cessionnaire, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes.

Ainsi, Le **BENEFICIAIRE CEDANT** ne pourra réclamer aucune restitution au **PROMETTANT** en conséquence de la cession du contrat.

Aucune cession de contrat ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le BENEFICIAIRE CEDANT originaire du BIEN objet des présentes.

L'acte de cession de contrat devra comporter, de la part du cessionnaire, la reconnaissance que cette cession n'est pas novation.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à sa valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

a- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;

b- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

CONVENTION PARTICULIERES – INFORMATION DES PARTIES

Le **PROMETTANT** accepte que le **BENEFICIAIRE** effectue une visite des **BIENS** vendus juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état des BIENS tel qu'il a été la base de leur engagement respectifs.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour lui de visiter préalablement à la vente des biens, les caves, garages, celliers ou tout autre lot « annexe » afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère « libre de tout encombrants » de ces lots.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- sur le fait que la remise des clés au **BENEFICIAIRE** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés au **BENEFICIAIRE** sera faite sous la seule responsabilité du **PROMETTANT**.

- sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous travaux entrepris malgré cette mise en garde le sera sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,

- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

PROVISION SUR FRAIS

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de **trois cent cinquante euros (350,00 eur)**.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique déduction faite des frais de rédaction des présentes évalués à 169,40 TTC €, en ce compris les honoraires du notaire établis d'un commun accord à la somme, hors taxe, de 37,00€.

Toutefois, en cas de non réalisation de la vente, cette somme restera acquise à l'office notarial en rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant contrat, conformément au Décret n°2016-230 du 26 Février 2016, et ce d'un commun accord entre le **BENEFICIAIRE** et le notaire rédacteur.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de grande instance de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>M. BONNEMAYRE Jacques représentant de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCE ROMANS AGGLO a signé</p> <p>à ROMANS Cedex le 06 novembre 2017</p>	
<p>M. HURIEZ Grégoire représentant de la société dénommée MODETIC a signé</p> <p>à ROMANS Cedex le 06 novembre 2017</p>	
<p>M. HURIEZ Thomas représentant de la société dénommée MODETIC a signé</p> <p>à ROMANS Cedex le 06 novembre 2017</p>	
<p>et le notaire Me BARNASSON JEAN-YVES a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX SEPT LE SIX NOVEMBRE</p>	

